

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



NIVEL DE APLICACIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE  
ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO NORTE,  
DURANTE EL PERÍODO 2013 - 2014

**PRESENTADO POR:**

JOSÉ ISMAEL GÓMEZ CASTAÑOS

JOSÉ RAUL VENTURA VILLAMAN

**ASESOR (ES):**

DRA. YANET Y. JIMINIÁN

SEGUNDO MONCIÓN, M.A

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
AGOSTO 2014**

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	1
1.2 Planteamiento del problema	4
1.3 Formulación del problema	8
1.3.1 Sistematización del problema	
1.4 Objetivo General	8
1.4.1 Específicos	
1.5 Justificación	10
1.6 Delimitación	11
1.7 Limitaciones	11
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	
2.1.2 Aspectos Históricos	12
2.1.3 Aspectos Geográficos y Económicos	
2.1.4 Aspectos Culturales	13
2.2 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte	13
2.2.1 Abogado del Estado	15
2.3 El Fraude	16
2.4 Concepto sobre Recurso	16
2.4.1 Recursos en la jurisdicción inmobiliaria	18

2.4.2 Concepto del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	20
2.5 Carácter del recurso de revisión por causa de fraude	20
2.6 El recurso de revisión por causa de fraude instituido por la Ley de Registro Inmobiliario	24
2.7 Diferencias entre la revisión por causa de fraude en materia inmobiliaria y la revisión en materia civil	25
2.8 Diferencia y similitud entre Revisión por Causa de Fraude y Tercería	26
2.9 Elementos característicos de la acción	27
2.10 El tercer adquirente de buena fe y a título oneroso	28
2.11 Personas que pueden ejercer este recurso	30
2.12 Medios Probatorios	31
2.13 Causas y Consecuencias	31
2.14 Formalidades para la interposición del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	33
2.15 Procedimiento para el Recurso de Revisión por Causa de Fraude	34
2.16 Plazo de ley para interponer Recurso de Revisión por Causa de Fraude	36
2.17 Pluralidad del recurso	37
2.18 Tribunal Competente	39
2.19 Finalidad del recurso	40
2.20 Papel pasivo de los jueces	41
2.21 Decisiones que puede tomar el Tribunal Superior de Tierras	41
	42
	43
 <b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, tipo de investigación y método	46
3.2 Población y muestra	47
3.3 Técnicas e instrumentos	48
3.4 Procedimiento para la recolección de datos	49

3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	49
3.6 Confiabilidad y Validez	50
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados obtenidos del cuestionario aplicado a los abogados y abogadas	52
4.2 Resultados de las entrevistas aplicadas a los Jueces del Tribunal Superior de Tierras de Santiago.	70
4.3 Resultados de la Certificación Emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.	72
<b>CAPÍTULO V: ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Presentación de los resultados de cuestionario	73
<b>CONCLUSIONES</b>	79
<b>RECOMENDACIONES</b>	85
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	87
<b>APÉNDICES</b>	91
<b>GLOSARIO</b>	104

## COMPENDIO

La presente investigación analiza el Nivel de Aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude Ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el periodo enero 2013 – junio 2014.

El artículo 86 de la Ley de Registro Inmobiliario; define este recurso como: La acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.

Santana Polanco, V. (2008), sostiene que “El recurso de revisión por causa de fraude, por su carácter de orden público y a fin de que indudablemente no se confundiera esta acción o recurso excepcional con tercer grado de jurisdicción”.

Este recurso extraordinario tiene su fundamento jurídico en los artículos 86 al 88 de la ley de Registro Inmobiliario 108 – 05, 199 y 200 del Reglamento de los Tribunales de Tierras.

El recurso de Revisión por Causa de Fraude es la acción excepcional y extraordinaria que la ejerce una parte, llamada recurrente o demandante, con otra parte, denominada recurrida o demandada, que es el adjudicatario o sus causas habientes, por ante el Tribunal Superior de Tierras con la finalidad de lograr la revocación total o parcial de un proceso de saneamiento catastral y la celebración de otro saneamiento, fundamentado el recurso en las pruebas legales que permitan establecer que se cometió un fraude.

El registro de la propiedad inmobiliaria en República Dominicana estaba regulado por la Ley de Registro de Tierras No. 1542 de fecha 11 de octubre de 1947, con más de 50 años de vigencia. Por lo que tuvo que ser sustituida por una normativa que se adaptara a los nuevos tiempos y hechos jurídicos que acontecen en el ámbito de la Jurisdicción de Tierras hoy denominada “Jurisdicción Inmobiliaria”.

Luego de años de estudios y debates, contamos con una nueva Ley de Registro Inmobiliario designada con el No. 108 – 05, de fecha 23 de marzo de 2005.

La Ley 108-05 resulta ser una herramienta que garantiza en el mayor de los casos, la tutela judicial, la celeridad de los procesos y una resolución judicial pronta, que es la aspiración de cada ciudadano. Sin embargo, algunas debilidades han tenido que ser suplidas por los reglamentos y resoluciones dictados por la Suprema Corte de Justicia.

Estas debilidades suplidas por jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia, han sostenido de manera constante que las formalidades para la interposición de los recursos son de orden público y que su violación se sancionan con la inadmisibilidad, por ende para la interposición de este recurso se debe acatar el cumplimiento de las formalidades a fines de evitar la inadmisión por parte del tribunal superior de tierra.

Si uno de los intervinientes en el proceso de saneamiento hace un reclamo, pero se le rechazó su reclamación, y luego de pasar el plazo para recurrir en apelación, él descubre que los documentos que se depositaron para adjudicarse la propiedad fueron alterados por el reclamante para sorprender al tribunal; en este caso específico puede interponer el recurso de revisión por causa de fraude, porque los hechos alegados serán diferentes a los que presentó durante el saneamiento, por tanto, su recurso es admisible y tiene que ser ponderado en el fondo.

Este puede interponer el recurso, pues en el mismo demostrara haber sufrido un perjuicio con el supuesto fraude que se cometió en el proceso de saneamiento

El más alto tribunal, la Suprema Corte de Justicia; mediante sentencia de fecha 6 de julio del año 2011, estableció que el Recurso de Revisión por Causa de Fraude debe ser introducido conforme al procedimiento establecido para las Litis sobre derechos registrados y seguir el trámite previsto en el artículo 30 de la ley 108-05, sobre registro inmobiliario.

Establece que la instancia se deposita antes de ser notificada en el caso de la litis sobre derechos registrados, sin embargo en lo que concierne a la Revisión por Causa de Fraude, el artículo 88 de la misma Ley 108 – 05 establece: La instancia para conocer de este recurso debe ser notificada previamente, por acto instrumentado por un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria, a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiere la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate.

El fraude consiste en el hecho practicado por cualquier persona, que con el propósito de engañar, venda, traspase, arriende, hipoteque o grave algún terreno registrado; a sabiendas que sobre dicho terreno pesa algún embargo o cualquier otro gravamen que no notifique al cesionario la existencia de dicho gravámenes antes de efectuar el pago.

Actualmente en el Tribunal Superior de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte se han venido suscitando una serie de situaciones con los terrenos que han sido registrados por primera vez, en donde se encuentran personas que han sido privadas de terrenos o de algunos intereses, por una sentencia de registro, obtenida fraudulentamente, y que trae como resultado la aplicación del Recurso de Revisión de Fraude, para anular el saneamiento.

Sin embargo, se observa que muchos abogados, desconocen aspectos del procedimiento, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras, por las trabas burocráticas que existían en este y que hacían que los procesos duraran una eternidad.

Motivo por la cual los abogados del país no se interesaban por esta jurisdicción, a tal punto que la mayoría de los profesionales del derecho ignoran las cuestiones más

elementales de la materia catastral, verificándose que muchos no han incoado de forma correcta este recurso, por la falta necesaria del nivel de conocimiento.

Ya que según lo establecido en el artículo 87 de la ley 108-05, una vez transcurrido un año a partir de la expedición fraudulenta de un certificado de título, ya no puede la persona defraudada iniciar la revisión, lo que convierte el plazo para la interposición de este recurso a pena de caducidad.

La acción de revisión por fraude no puede ser intentada en un procedimiento de determinación de herederos, ya que el mismo se refiere a parcelas registradas catastralmente y el recurso de revisión por fraude sólo puede ser interpuesto en relación con hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento.

Además el recurso de revisión por fraude está reservado, a quien no ha participado en el saneamiento. Para éste, la sentencia que puso fin al saneamiento tiene la autoridad de la cosa juzgada.

Como toda acción en Justicia, el Recurso de Revisión por Causa de Fraude tiene que cumplir, para ser acogido, con las consecuencias de lugar, con los requisitos de forma y de fondo que la Ley de Registro Inmobiliario ha establecido.

El carácter extraordinario del recurso de revisión por causa de fraude se debe a que no entra en la clasificación clásica de los denominados recursos ordinarios, como el recurso de apelación, por ejemplo. Además se interpone como una última acción que tiene el objeto de proteger y hacer reconocer judicialmente un derecho vulnerado.

Otra problemática que se presenta es que en muchos casos, los profesionales del derecho no han incoado de forma correcta este recurso, por la falta de conocimiento profundo del mismo, evidenciándose el vencimiento de los plazos, ya que según lo establecido en el artículo 86 párrafo I de la ley 108-05. El recurrente debe tener presente que la referida ley establece el plazo sólo de un año después de

expedido el Certificado de Título para interponer el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, por lo que la violación a este plazo incurriría en la inadmisibilidad de la demanda.

Las realidades antes planteadas son las que han motivado a los investigadores a realizar este estudio para determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude, a fin de observar las debilidades que se presentan en la ejecución de dicho procedimiento para plantear recomendaciones oportunas para superar la problemática.

El objetivo General que se persigue es; determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el periodo enero 2013 – junio 2014.

### **Los objetivos específicos son:**

- a) Determinar el número de sentencias de saneamientos que han sido objeto del recurso de revisión por causa de fraude por ante Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el período 2013 – 2014.
- b) Determinar el nivel de aplicación del procedimiento que se sigue en las demandas de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte
- c) Determinar el nivel de conocimiento de los abogados, acerca del procedimiento para incoar el recurso de revisión por causa de fraude.
- d) Identificar los efectos que se presentan en la aplicación del recurso de revisión por causa de fraude en Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte

La presente investigación relativa al nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude, tratará de estudiar, analizar y dar las recomendaciones adecuadas sobre el recurso de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en el período enero 2013 a junio 2014.

El recurso de revisión por fraude, tiene por finalidad evitar que se burle el propósito esencial y de orden público del saneamiento, de atribuir el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios sobre los inmuebles, en favor de sus verdaderos dueños; debido a que mediante este recurso se le garantiza al ciudadano un derecho fundamental como es el de propiedad, cuando es afectado con una decisión fraudulenta dictada por un Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio, el método empleado es el deductivo, ya que se parte de un objetivo general, para llegar a conclusiones particulares. Dentro de las principales conclusiones se encuentran:

De acuerdo a la Certificación Emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha dieciocho (18) de septiembre de 2014, se han interpuesto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en el periodo período enero 2013 – junio 2014, la cantidad de diez (10) casos de Revisión por Causa de Fraude, de los cuales siete (7) están en procesos de trámite, uno (1) en estado de fallo, uno (1) fallado inadmisibile, y uno (1) fallado para un nuevo saneamiento.

Los resultados obtenidos por la encuesta aplicada a los abogados y abogadas, reflejaron que el 83% de los encuestados dice que no han presentado este recurso, el 9% dice que ha sido de 1 a 5 los procesos que ha elevado en el periodo objeto de estudio. Y solo un 8% más de dos de menos cinco.

Se puede establecer con relación al estudio llevado a cabo, que en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, existe un nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude casi inexistente ya que el 83% de los encuestados no han presentado este recurso, mientras que tan solo el 9% ha participado de este recurso de 1 a 5 veces en el proceso que ha elevado y solo un 8% en más de dos y menos de cinco, mientras que ninguno de los encuestados ha participado en más de 5 procesos.

Un 60% de los abogados que se les aplicó la encuesta aseguran tener un nivel de conocimiento medio acerca del recurso de revisión por causa de fraude, el 27% dice que es regular y el 13% dice que es alto.

En relación al trabajo objeto de estudio, es preciso indicar sobre las apreciaciones y ciertas debilidades encontradas en el desarrollo de la investigación.

## CONCLUSIONES

En la conclusión de esta investigación, al haber desarrollado el Recurso de Revisión por Causa de Fraude y conocer que tiene su fundamento jurídico en los artículos 86 al 88 de la ley 108 – 05 de Registro Inmobiliario, 199 y 200 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, y como toda acción en justicia, debe que cumplir con los requisitos de forma y fondo que la Ley de Registro Inmobiliario ha establecido para su interposición.

El Recurso de Revisión por Causa de Fraude, es evidente que tiene un carácter excepcional y extraordinario; además posee una importancia trascendental en la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que dependerá en gran medida que se logre el objetivo esencial que tiene carácter de orden público, de la Ley de Registro Inmobiliario. Esto es, que se adjudiquen los terrenos, derechos o intereses a quienes legalmente les correspondan en el procedimiento del saneamiento catastral.

Por lo que se indica que dicho recurso no atribuye derecho; el Tribunal Superior de Tierras cuando conoce este recurso se limita a decir si hubo o no fraude; en ningún caso atribuye derecho, ni dice quién es su propietario.

La función de este ha sido limitada para ejercer su apreciación o soberanía al apreciar los hechos que constituyen el fraude, en el proceso del recurso de revisión por causa de fraude los jueces en su rol juegan un papel pasivo en razón de que son las partes en el proceso quienes llevan la actividad del mismo y el juez solo es un árbitro.

En lo concerniente a los resultados arrojados al tema objeto de esta investigación sobre *El Nivel de Aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el periodo enero 2013 – junio 2014*, se concluye de la siguiente manera:

**El objetivo específico No. 1:** Determinar el número de sentencias de saneamientos que han sido objeto del recurso de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el periodo enero 2013 - junio 2014.

Según la certificación emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, entraron la cantidad de diez (10) casos de Revisión por Causa de Fraude, de los cuales siete (7) están en procesos de trámite, uno (1) en estado de fallado, uno (1) fallado inadmisibles, y uno (1) fallado para un nuevo saneamiento.

Los resultados obtenidos por la encuesta aplicada a los abogados y abogadas, reflejaron que el 84% de los encuestados dice que no han presentado este recurso, el 7% dice que ha sido de 1 a 5 los procesos que ha elevado en el periodo objeto de estudio. Y solo un 9% más de dos de menos cinco.

**El objetivo específico No. 2:** Determinar nivel de aplicación del procedimiento que se sigue en las demandas de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte.

La aplicación del procedimiento de revisión por causa de fraude inicialmente es oportuno establecer que la ley 108-05 consigna en su artículo 28 que el proceso a seguir es el de la Litis Sobre Derechos Registrado.

Respecto al procedimiento para la interposición del recurso de revisión por causa de fraude, la ley 108-05 establece en el artículo 30, que debe ser notificado por el demandante en la octava franca a partir de la fecha de depósito de la demanda en la secretaria del tribunal apoderado, la constancia de que ha notificado al demandado por acto de alguacil la instancia introductiva de la demanda deposita en este tribunal. Dicho proceso es llevado a cabo ante el Tribunal Superior de Tierra.

Cabe resaltar en virtud de lo establecido en el artículo 88 de la Ley de Registro Inmobiliario, que debe ser notificado al que contra quien se entabla la demanda y de igual forma a todos los que tengan un título de derecho, carga o gravamen.

En tal sentido, se puede establecer con relación al estudio llevado a cabo, que en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, existe un nivel de aplicación del recurso revisión por causa de fraude casi inexistente ya que el 84% de los encuestados no han presentado este recurso, mientras que tan solo el 7% ha participado de este recurso de 1 a 5 los procesos que ha elevado y solo un 9% en más de dos y menos de cinco, mientras que ninguno de los encuestados ha participado en más de 5 procesos.

Otro enfoque que es muy significativo, es el número de los encuestados un 41% que señalan otro al Tribunal de Jurisdicción Original, como el correspondiente para incoar la demanda de revisión por causa de fraude.

Siendo la ley muy clara en este aspecto, "El tribunal competente para conocer de este recurso es el Tribunal Superior de Tierras correspondiente al Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la sentencia recurrida", así lo establece el artículo 87 de la ley 108-05.

Los abogados y abogadas encuestados en un alto porcentaje desconocen los plazos y formalidades de este recurso para su interposición y aplicación.

Por tal motivo se establece que es muy bajo nivel de aplicación del procedimiento de este recurso. Esto se demuestra más detallado en los resultados del cuestionario aplicado. (Ver resultados de las preguntas de la encuesta)

**El objetivo específico No. 3:** Determinar el nivel de conocimiento de los abogados, acerca del procedimiento para incoar el recurso de revisión por causa de fraude, se concluye que:

En este sentido, un 60% de los abogados que se les aplicó la encuesta aseguran tener un nivel de conocimiento medio acerca del recurso de revisión por causa de fraude, el 27% dice que regular y el 13% dice que es alto.

En lo referente al proceso, un 55% contestó que su conocimiento del mismo es regular. En cuanto al procedimiento, el 39% de los abogados dice que conoce cuál es el procedimiento indicado para la presentación del recurso de revisión.

Un punto a plantear sería que un alto nivel de los encuestados, cuentan con un periodo de desempeño en el ejercicio de 1 a 5 años, y quizás este podría ser uno de los factores del desconocimiento de las formalidades y plazos en referencia a este recurso para su interposición y aplicación.

**El objetivo específico No. 4:** Identificar los efectos que se presentan en el proceso del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte.

Los resultados arrojados por la encuesta reflejaron que el 43% de los encuestados asegura que todas las opciones presentadas como alternativas (Revocación de la sentencia de saneamiento, Nulidad del título expedido por registro de Títulos, Realización de un nuevo saneamiento) son efectos jurídicos que producen el recurso de revisión por causa de fraude.

Mientras que el 24% considera la nulidad del título expedido por registro de Títulos, el 18% de los abogados (as) encuestadas consideran que es la revocación de la sentencia de saneamiento y un 15% que es la realización de un nuevo saneamiento.

Los efectos más comunes en este recurso son la revocación de la sentencia de saneamiento, la nulidad del título expedido por registro de Títulos y realización de un nuevo saneamiento.

Por lo expuesto por los magistrados entrevistados y la certificación emitida por el tribunal, el efecto jurídico que se enfatizó fue la realización de un nuevo saneamiento. Este efecto jurídico busca en sí, otorgar el derecho a quien en realidad le corresponde.

Con relación al objetivo general: **Determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, durante el periodo enero 2013 - junio 2014**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, se puede expresar que existe un nivel de aplicación del recurso revisión por causa de fraude casi inexistente ya que el 84% de los encuestados no han presentado el recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

Se destacó los pocos procesos de revisión por causa de fraude que han sido presentados durante este periodo diez (10), y de estos pocos se destaca que uno (1) fue declarado inadmisibles.

El gran desconocimiento de la interposición, los procesos, los plazos y el procedimiento; no ayuda a una ejecución adecuada y correcta por parte de los abogados y abogadas.

Se ha podido verificar que el procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude es el de litis sobre derechos registrados, que se especifica en la ley 108-05 en su artículo 28 y siguientes y en el Reglamento de los Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria en su artículo 199.

El recurso de revisión por causa de fraude tiene una importancia trascendental en la jurisdicción de tierras. De él depende en gran medida, que se logre el objetivo esencial, que tiene carácter de orden público, de la Ley de Registro Inmobiliario. Esto es, que se adjudiquen los terrenos, derechos o intereses a quienes legalmente le corresponde en el procedimiento del saneamiento catastral.

Esto es así porque si por circunstancias legales manejadas por la parte interesada se reconoce derechos a quienes les corresponde, aunque ya exista certificado de títulos expedido podrá corregirse el error con la efectividad del recurso de revisión por causa de fraude.

De manera final, se concluye en base al objetivo general que la revisión por causa de fraude no es de notable incidencia en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, pero es importante destacar que mediante este, se salvaguardan los derechos que fueron violentados fruto de actuaciones ilícitas, sometimiento de medios de prueba falsos, así como violaciones a procedimientos de saneamiento y deslinde de derechos registrados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Calderón J. y Rodríguez V. (2006) *La incidencia del Recurso de Revisión Por Causa de Fraude Generador del Nuevo Saneamiento del Departamento de Santiago*. Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.
- Cedeño, V. L. (2006). *Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario*. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Ciprián, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario S.A.
- Ciprián, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliaria (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*; Tercera Edición, Santo Domingo: Editora Centenario.
- Ciprián, R. (2013). *Tratado de Derecho Inmobiliaria (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*; Cuarta Edición, Santo Domingo: Editora Centenario.
- Crisóstomo Ramírez, F. y Trinidad Durán, M. (2004) *Acción de Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo, período 2002 – 2004*. Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.
- Estévez Núñez, L. y Duarte Pérez, M. (2006), *Recurso por causa de Fraude en Relación al Tercer Adquiriente de buena fe y a título oneroso por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, periodo 2000-2005*. Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos. Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.

Ferreira Jiménez y Polanco Colón, (2006) *La aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude Ante el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte del Distrito Judicial de Santiago, 2002-2006*. Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.

Fisher, L. & Navarro, A. (1997). *Introducción a la Investigación de Mercados*; Tercera Edición. México: Editora McGraw-Hill.

Guerrero, F. (2012). *Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana. Papiro's Talleres Gráficos.

Gómez, W. (2007). *Derecho Inmobiliario Registral*; Segunda Edición, Santo Domingo: Servicios Gráficos Integrados.

Guzmán, F. (2009). *Ley 5038 de 1958 Sobre Condominios Comentada, Anotada y Concordada con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. Santo Domingo: Express Print.

Hernández Castillo, Fernando. (2001). *Guía Práctica para la realización y redacción de una monografía*. Santiago: Editora Búho.

Hernández, R. (2006). *Situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 – 2006*. Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.

Hernández, R. Fernández, C. & Baptista, P. (2003). *Metodología de la Investigación*; Segunda Edición, México: McGraw-Hill.

Luperón, J. (2006). *Compendio de Jurisprudencia de Tierras (1990 – 2000)*; Segunda Edición. Santo Domingo: Editora Corripio.

Martínez Marín, J, Martín Martín, J, Ávila Martín, C,(1994) *Diccionario de términos jurídicos*, Granada.

Meza, C. (2005). *Metodología de la investigación*. México: Thomson.

Mirabal, L. & Monción, S. (2007). *Efectos que provocan la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral en la ciudad de Santiago de los Caballeros, en el período 2005-2006*. Santiago de los Caballeros: Omnimedia.

Mirabal, L. (2011); *Compendio de Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias*. Santiago de los caballeros: Molina Composición.

Mirabal, L. (2013). *Compendio de Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias*. Tercera Edición, Revisada y Actualizada. Santo Domingo: Editora Centenario.

Miranda, F. (2007) *El Registro En La Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Taller.

Monción, S. (2011). *La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria Formulario y Jurisprudencias*. Segunda Edición, Santo Domingo: Editora Centenario.

Payamps, M. (2006). *Efectos Jurídicos Como Consecuencia de los Terrenos No*

*Saneado en el Sector de la Ciénaga, Santiago, en el Periodo 2005- 2006.*  
Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros.

Ramírez, Gabriel. (2007) *Investigación Social, metodología de la investigación.*  
España: Ediciones Antioquía.

República Dominicana (1958). *Ley 5038 Sobre Condominios* (Modificada por la Ley 108-05); Santo Domingo. Corripio

República Dominicana (1997). *Ley 317 Sobre el Catastro Nacional.* Santo Domingo: Corripio.

República Dominicana (2005). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Modificada por la Ley No. 51-2007).* Santo Domingo: Corripio.

República Dominicana (2010) Constitución de la República Dominicana.  
Proclamada y publicada el 26 de Enero de 2010. Gaceta Oficial No.10561.

Rosado, N. (2010). *La nulidad del deslinde por ante el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala 1, período junio 2008 – mayo 2009.*  
Tesis de maestría no publicada, Universidad Abierta para Adultos, Santiago de los Caballeros

Santana, V. (2007) *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.* Editora Corripio. Santo Domingo, República Dominicana.

Santana Polanco, V. (2008). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.* Santo Domingo: Corripio.

Suprema Corte de Justicia (2009). *Reglamento de los Tribunales Superiores de*

*Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo: Taller.*

Suprema Corte de Justicia (2009). Reglamento General de Mensuras y Catastro; Santo Domingo: Taller.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

**CAPITULO I**  
**INTRODUCCIÓN**

**CAPÍTULO II**  
**MARCO TEÓRICO**

**CAPITULO III**  
**MARCO METODOLÓGICO**

**CAPÍTULO IV**  
**PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

**CAPÍTULO V**  
**ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

## **CONCLUSIONES**

## **RECOMENDACIONES**

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## **OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES**

## **GLOSARIO**

## APÉNDICE

## **DEDICATORIA**

## **AGRADECIMIENTOS**

## **A Dios**

Por ser la bujía inspiradora, por darme la fuerza para seguir adelante y no desmayar. Por enseñarme a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento. Por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado la vida para lograr otro más de mis objetivos.

## **A mi familia**

Que es y será mi sostén, los que en todos los momentos siempre están; por sus consejos, por su ejemplo de perseverancia y constancia, por sus valores, por la motivación constante, ese estímulo que hace falta cuando más lo necesitas; que me ha permitido ser la persona que soy, hoy.

Mi familia que es el eje central de mi vida y mi felicidad.

## **A mis amigos**

Esos que siempre tenían una palabra de aliento de fortaleza, para entusiasmarte a continuar. Esos amigos que cuando los necesite, siempre estaban a tu lado.

Para ellos es esta dedicatoria de tesis, pues es a ellos a quienes se las debo por su apoyo incondicional.

**José Ismael Gómez Castaños**

## **A Dios**

Por proveer la fortaleza, ser guía y protector de cada uno de mis pasos. Por mantener encendida la mecha del conocimiento y el no desmayar en alcanzar mi meta.

## **A mi familia**

Mi fuente de apoyo incondicional en cada travesía de mi vida, por estar ahí cuando han sido requeridos, por ser ese escalón que soportaba cada uno de mis pasos, y en especial quiero expresar mi más grande agradecimiento a mi madre por su ayuda y su motivación a siempre seguir adelante.

## **A mis amigos**

Todos aquellos que de una manera u otra demostraron su aprecio y aportaron la motivación requerida.

A José Ismael Gómez, por iniciar conmigo este proceso y poder culminar de manera exitosa este camino que Dios nos puso por delante. Por tu apoyo y siempre estar disponible a compartir cualquier idea e inquietud.

## **A mis facilitadores**

A todos aquellos que durante el transcurrir de esta maestría aportaron su conocimiento y su experiencia, con el fin de aportar a la sociedad ciudadanos capacitados y preparados a brindar un excelente servicio a la sociedad en el área jurídica.

A Yanet Jiminián por su dedicación y entrega al fortalecimiento de nuestro conocimiento.

Al Magistrado Segundo Monción, por ser un ejemplo a seguir, por cada una de sus oratoria y aportes bibliográfico aportado a nuestro enriquecimiento intelectual y jurídico.

**Jose Raúl Ventura**

A Dios por haberme acompañado y guiado en este trayecto, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de nuevos aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad.

A Yanet Jiminián por su paciencia, por sus orientaciones y apoyo, por haber dedicado tanto de su tiempo a la corrección de mi investigación, con un interés y una entrega que ha sobrepasado por mucho mis expectativas.

Al Magistrado Segundo Monción, por compartir sus conocimientos, nunca tener un no como respuesta, junto a él, a los profesores, Rafael Ciprián, Leonardo Mirabal por ser ejemplo de dedicación y entrega. Les agradezco todo el tiempo brindando a lo largo de la carrera.

**José Ismael Gómez Castaños**

## **COMPENDIO**

## **LISTA DE TABLAS**

## **LISTA DE GRÁFICOS**